

Luciana Cruz: Liminares possíveis em ações de despejo

A ação de despejo está escorada na Lei 8.245/91, sendo certo que a falta de pagamento dos aluguéis e encargos da locação é causa suficiente para a rescisão do contrato e despejo do locatário, tal como se infere do artigo 9º c/c 59, parágrafo 1º, IX e 62 da citada lei. Sendo incontroversa a ausência de pagamento dos aluguéis e encargos pelo locatário, outro caminho não há senão a determinação judicial para desocupação do imóvel em questão, o que somente poderá ser evitado com a purga da mora.

Em adição, como já sabido, a inexistência de qualquer modalidade de garantia contratual, nos moldes do artigo 59, parágrafo 1º, inciso IX, da Lei 8.245/91, enseja a concessão de liminar visando a imediata imissão do locador na posse do imóvel.

A própria falta de pagamento dos aluguéis e encargos da locação já é motivo bastante para garantir a rescisão do contrato e o despejo do locatário, tal como se infere do artigo 9º, III, da Lei 8.245/91. E, além da rescisão contratual por inadimplemento dos aluguéis e encargos da locação, nos casos em que o contrato não está calçado por qualquer das modalidades de garantia previstas no artigo 37 da lei de regência, pelo artigo 59, parágrafo 1º, IX, da Lei 8.245/91, o locador também terá direito à concessão da liminar inaudita altera parte:

“Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

(...)

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)”.

O entendimento jurisprudencial quanto ao tema está sedimentado no sentido de ser imperativa a concessão da liminar de despejo quando presentes os seus requisitos:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. TEMPORADA. AUSÊNCIA DE GARANTIAS LOCATÍCIAS. LIMINAR. ART. 59, IX DA LEI Nº 8.245/91. CAUÇÃO DO PRÓPRIO CRÉDITO.

Se a hipótese fática é de contrato de locação que não apresenta nenhuma das garantias previstas no art. 37 da Lei de Locações, cabível a concessão da liminar para desocupação do imóvel, desde que prestada caução. Caução que pode consistir no próprio crédito a receber do locatário inadimplente. Conhecimento e provimento liminar do recurso” (Agravado de Instrumento nº 0013924? 54.2015.8.19.0000, Rel. Des. ROGÉRIO DE OLIVEIRA SOUZA, 22ª Câmara Cível, Julgamento em 08/04/2015).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO. LIMINAR DEFERIDA COM BASE ART. 59, IX, DA LEI 8.245/91. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS. AUSÊNCIA DE PURGA DA MORA NO PRAZO PREVISTO NO INCISO II DO ARTIGO 62 DA LEI 8.245/91. RECURSO AO QUAL SE NEGA SEGUIMENTO, NA FORMA DO ART. 557, CAPUT, DO CPC.” – (Agravado de Instrumento nº 0002313?41.2014.8.19.0000, Rel. Des. HELENO RIBEIRO P. NUNES, 5ª Câmara Cível, Julgamento em 10/02/2014).

Nesse caso, a liminar possui natureza de tutela de evidência, ou seja, consiste em um direito líquido e certo do locador, desde que preenchidos os únicos requisitos que são a ausência de garantia no contrato de locação e o depósito de caução equivalente a três meses de aluguel.

Ao proferir voto condutor no REsp 1.207.161/AL, o ministro Luis Felipe Salomão, do STJ, inclusive utilizando citação doutrinária da obra do ministro Luiz Fux, do STF, esclareceu que:

“(…) Não se vislumbra, nas hipóteses do art. 59, § 1º, da Lei do Inquilinato, antecipação de tutela fundada no risco de infrutuosidade da ação de despejo, razão pela qual, com arrimo na doutrina, entende-se que os casos a que faz alusão o mencionado dispositivo ‘são de tutela antecipada da ‘evidência’, porque neles se corporificam direitos líquidos e certos de o locador obter imediatamente a posse do imóvel locado’ (…)” (grifamos)

Aliado ao direito líquido e certo do locador à concessão da medida liminar de despejo no caso expressamente autorizado pela lei específica, na proteção aos direitos do locador, podemos ainda evocar o cabimento da tutela de urgência com base na regra geral prevista no artigo 300 do CPC.

Pela leitura fria e pela interpretação literal da Lei 8.245/91, verifica-se que a hipótese em comento, em que o contrato de locação está garantido por fiança, não poderia ser deferido o pedido liminar, exatamente porque, nas ações de despejo por falta de pagamento, a liminar somente deveria ser concedida quando o contrato de locação estiver desprovido de uma das garantias previstas pelo artigo 37 da mesma lei.

Contudo, realizando-se uma interpretação sistemática da Lei de Locações, com a leitura do CPC, sobretudo na parte em que dispõe acerca das tutelas de urgência, podemos observar que, apesar das limitações impostas pelo artigo 59, parágrafo 1º, inciso IX da Lei 8.245/91, é possível, sim, a decretação

antecipada do despejo do locatário inadimplente, à guisa de tutela de urgência, regulamentada pelo artigo 300 do Código de Processo Civil, desde que preenchidos os requisitos legais para o deferimento dessa medida.

Ou seja, deve ser deferida a tutela de urgência nas ações de despejo por falta de pagamento, sempre que haja demonstração do risco de dano à parte, quando houver perigo de demora no provimento de mérito e, ainda, quando não houver risco de irreversibilidade da medida, nos termos do que dispõe o artigo 300 do CPC.

Consoante ensina Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, em *Código de Processo Civil Comentado e Legislação Extravagante* (7ª edição, Editora Revista dos Tribunais):

“em toda ação de conhecimento, em tese, é admissível a antecipação da tutela, seja a ação declaratória, constitutiva, (positiva ou negativa), condenatória, mandamental, etc. inclusive na ação de despejo. A providência tem cabimento, quer a ação de conhecimento seja processada pelo rito comum (ordinário ou sumário) ou especial, desde que verificados os pressupostos da norma sob comentário”.

É válido ressaltar que tivemos a chancela do STJ, que neste sentido já se pronunciou sobre a matéria:

“LOCAÇÃO. DESPEJO. CONCESSÃO DE LIMINAR. POSSIBILIDADE. ART. 59, § 1º, DA LEI N.º 8.245/94. ROL NÃO-EXAURIENTE. SUPERVENIÊNCIA DE ALTERAÇÃO LEGISLATIVA. NORMA PROCESSUAL. INCIDÊNCIA IMEDIATA. DETERMINAÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO. APLICAÇÃO DO DIREITO À ESPÉCIE.

1. O rol previsto no art. 59, § 1º, da Lei n.º 8.245/94, não é taxativo, podendo o magistrado acionar o disposto no art. 273 do CPC para a concessão da antecipação de tutela em ação de despejo, desde que preenchidos os requisitos para a medida.

2. Ainda que se verifique a evidência do direito do autor, para a concessão da tutela antecipada com base no inciso I do art. 273 do CPC não se dispensa a comprovação da urgência da medida, tudo devidamente fundamentado pela decisão concessiva, nos termos do § 1º do mencionado dispositivo. A ausência de fundamentação acerca de todas as exigências legais conduz à nulidade da decisão.

3. Embora o acórdão recorrido careça de fundamentação adequada para a aplicação do art. 273, inciso I, do CPC, a Lei n.º 12.112/09 acrescentou ao art. 59, § 1º, da Lei do Inquilinato, a possibilidade de concessão de liminar em despejo por de "falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação", desde que prestada caução no valor equivalente a três meses de aluguel. Assim, cuidando-se de norma processual, sua incidência é imediata, sendo de rigor a aplicação do direito à espécie, para determinar ao autor a prestação de caução – sob pena de a liminar perder operância.

4. Recurso especial improvido” (STJ, REsp 1207161/AL, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/02/2011, DJe 18/02/2011).

Ao inverso do que ocorre com a hipótese legal prevista pelo artigo da Lei de Locações, a hipótese de tutela de urgência prevista no artigo 300 do CPC abre ao julgador a análise da presença dos critérios objetivos e subjetivos, como forma de deferir ou não a medida.

Ademais, a urgência da medida antecipatória de tutela também se faz presente porque, a cada mês que se passa com a parte locatária no imóvel e sem pagar os aluguéis, aumenta-se o débito em prejuízo do credor, que, além de tolhido da posse direta do seu imóvel para nova locação, se encontra sem receber os seus frutos civis. Além disso, o acúmulo do débito também é evidentemente prejudicial ao fiador do contrato e ao próprio inquilino, sendo cada vez maior a sua dificuldade em efetuar o pagamento.

Nesse caso, deve ser observado se presente a probabilidade do direito invocado na inicial, com a comprovação da relação jurídica locatícia travada entre as partes e, ainda, se presente a prova de relevante atraso nas parcelas de aluguel a ensejar iminente prejuízo de difícil ou impossível reparação ao locador ou ao próprio fiador do contrato de locação.

Vale ressaltar que, até mesmo para o próprio inquilino e para o seu fiador, o deferimento da medida antecipatória de urgência se mostra prudente e necessária, porque impedirá o aumento exacerbado e incontrolado da dívida, que poderá lhes atingir o patrimônio de forma crucial em razão da injusta permanência do inquilino na posse do imóvel.

Por fim, importante ressaltar que não há risco de dano irreversível no deferimento do pedido ou irreversibilidade da medida, pois, uma vez intimada a parte ré, terá tempo suficiente para comprovar a purga da mora, o que poderá obstar a consolidação da liminar.

Por esses motivos, além do cabimento da medida liminar *inaudita altera pars* com natureza de tutela de evidência prevista na Lei de Locação, é também plenamente possível o cabimento da medida liminar com natureza de tutela de urgência, mesmo nos casos em que o contrato está calçado com alguma das garantias legais, por aplicação da regra geral prevista pelo artigos 300 do CPC, com leitura sistemática com o artigo 59, parágrafo 1º da Lei 8.245/91.

Date Created

20/01/2019